

Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zur 2.Änderung

Bebauungsplan Nr.14

"Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt

Stand: Mai 2008 – Satzung



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 4 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg | 7 |
| 3. Bestandsaufnahme | 7 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches | 7 |
| 3.2. Nutzungen im Bestand | 7 |
| 3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope | 7 |
| 3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 8 |
| 4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 13 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 13 |
| 6.1. Erschließung | 13 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 13 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 14 |
| 6.2. Wirtschaftliche Belange | 14 |
| 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 14 |
| 7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange | 15 |
| 7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 15 |
| 8. Beteiligung der Behörden | 15 |
| 8.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 15 |
| 9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 16 |
| 10. Flächenbilanz | 16 |

TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.14

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 18 |
| 1.1. Ziele des Bebauungsplanes | 18 |
| 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes | 18 |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 19 |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes | 19 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 22 |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 22 |
| 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA | 22 |
| 2.1.2. Geschützte Biotope | 23 |
| 2.1.3. Schutzgut Boden | 23 |
| 2.1.4. Schutzgut Wasser | 24 |
| 2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope | 24 |
| 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild | 26 |
| 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft | 27 |
| 2.1.8. Schutzgut Mensch | 27 |
| 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter | 28 |
| 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 28 |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 29 |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 30 |
| 3. Ergänzende Angaben | 31 |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 31 |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 31 |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 31 |

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt 2.Änderung Stadt Burg in der Fassung des zweiten Entwurfes

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Industrie- und Gewerbepark Burg (IGP) im Südosten der Stadt Burg gelegen, bildet das größte seit 1990 neu erschlossene Gewerbegebiet im Landkreis Jerichower Land. Beginnend mit dem 1.Bauabschnitt wurden seit 1992 insgesamt vier Bauabschnitte erschlossen und besiedelt. Die Bauabschnitte 1 und 2 sind fast vollständig ausgelastet, während im 3.Bauabschnitt noch Flächenreserven vorhanden sind. Den 4.Bauabschnitt in der bisher gültigen Planabgrenzung des Bebauungsplanes Nr.45 nimmt die Firma Pro-Papier ein, die am Standort im Industrie- und Gewerbepark Burg eine Papierfabrik betreibt.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73 und die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 war die Absicht der Erweiterung der Papierfabrik Burg durch eine zweite Papiermaschine im Bebauungsplan Nr.73 und die Errichtung einer Energieerzeugungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14. Mit Schreiben vom 22.06.2007 wurde diese Erweiterungsabsicht durch den Betrieb zurück genommen. Die betriebliche Entwicklung der Papierfabrik Burg soll nunmehr im Rahmen des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen.

Da die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr.14 mit dieser bisher verfolgten Errichtung der Energieerzeugungsanlage verbunden waren, hat die Stadt Burg geprüft, ob eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 nach Absage der geplanten Investition überhaupt noch erforderlich ist. Sie ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Änderungen des Bebauungsplanes Punkt 7. bis 13. in der Fassung des ersten Entwurfes der Änderung, insbesondere die Festsetzung von flächendeckenden Emissionskontingenten für den Bebauungsplan nach wie vor erforderlich sind und die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 auf diese Teilaspekte begrenzt, weitergeführt werden soll. Hinzu kommt ein festgestelltes Erfordernis zur Änderung der Baumassenzahl in den Gewerbegebieten, die mit bisher 3,5 nicht den betrieblichen Erfordernissen entspricht. Der vorliegende zweite Entwurf der Bebauungsplanänderung bezieht sich nun nur noch auf diese Teilaspekte der ursprünglich vorgesehenen Änderung und dem vorgenannten zusätzlichen Punkt, für die das Änderungsverfahren abgeschlossen werden soll.

Um die Kontinuität des Planverfahrens zu verdeutlichen, wurde die Nummerierung der Änderungen mit den Punkten 7. bis 13. beibehalten und an den betroffenen Stellen der Entfall der Änderungen Punkt 1. bis 6. der Fassung des ersten Entwurfes verdeutlicht.

Planungsziel für die 2.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes ist somit die Verbesserung des Immissionsschutzes durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und die Korrektur von Festsetzungen, die sich in der Anwendung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bewährt haben bzw. nicht den betrieblichen Erfordernissen entsprechen.

Die Änderung ist trotz der Beschränkung auf diese Teilaspekte erforderlich. Bei Anwendung des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung ohne die Festsetzung von Emissionskontingenten

besteht die Möglichkeit, dass für einzelne Betriebe im Einzelgenehmigungsverfahren Emissionskontingente genehmigt werden, die die Zulässigkeit für das Gesamtgebiet ausschöpfen und damit eine Neuansiedlung von Betrieben auf den nicht besiedelten Flächen und die Erweiterung von bestehenden Betrieben verhindern können. Durch die Vorgabe von Emissionskontingenten wird für die einzelnen Betriebe Planungssicherheit geschaffen, in dem für jeden Betrieb die zulässigen Lärmemissionen so beschränkt werden, dass eine angemessene Entwicklung anderer Betriebe im Industrie- und Gewerbepark Burg nicht beeinträchtigt wird. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes weiterhin städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt trat am 12.11.1996 in Kraft. Mit Beschluss vom 16.05.2002 wurde der Bebauungsplan geändert. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes trat am 31.05.2002 in Kraft. In der Fassung der 1.Änderung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 2.Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus den Jahren 1996 und 2002 verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet weder die Neuausweisung von Industriegebieten noch eine über die bisher hierfür gewidmeten Flächen hinausreichende industrielle Nutzung.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Industrie- und Gewerbeparkes Burg im Südosten der Stadt. Es wird von der Bundesstraße B246a über die Lindenallee erschlossen. Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Anschlussgleises der "Clausewitz-Kaserne" an den
- Bahnhof Burg (nichtöffentliche Bahnfläche des Bundes) und die Südgrenze des Flurstücks
- 64/2 im Nordwesten
- im Westen von der Ostgrenze der Bundesstraße B246a
- im Südosten von der Straßenmitte der Lindenallee, wobei im Osten der Bahnübergang der Lindenallee über das Anschlussgleis der Clausewitz-Kaserne mit Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Fassung des zweiten Entwurfes nicht mehr erweitert.

Lage im Stadtgebiet



An das Plangebiet grenzen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

- im Norden der Bebauungsplan Nr.45 der Stadt Burg " Industrie- und Gewerbepark Burg" 4.Bauabschnitt, in Kraft getreten am 29.11.2002, der Bebauungsplan wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr.73 überplant
- im Osten und Südosten der Bebauungsplan Nr.5 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 1.Bauabschnitt in der Fassung der 3.Änderung, in Kraft getreten am 28.10.2005

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden der 4.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg mit der Papierfabrik Burg
- im Südosten der 1.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg mit festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten
- im Südwesten die Bundesstraße B246a und westlich davon landwirtschaftliche Nutzflächen und der Standortübungsplatz Burg Krähenberge

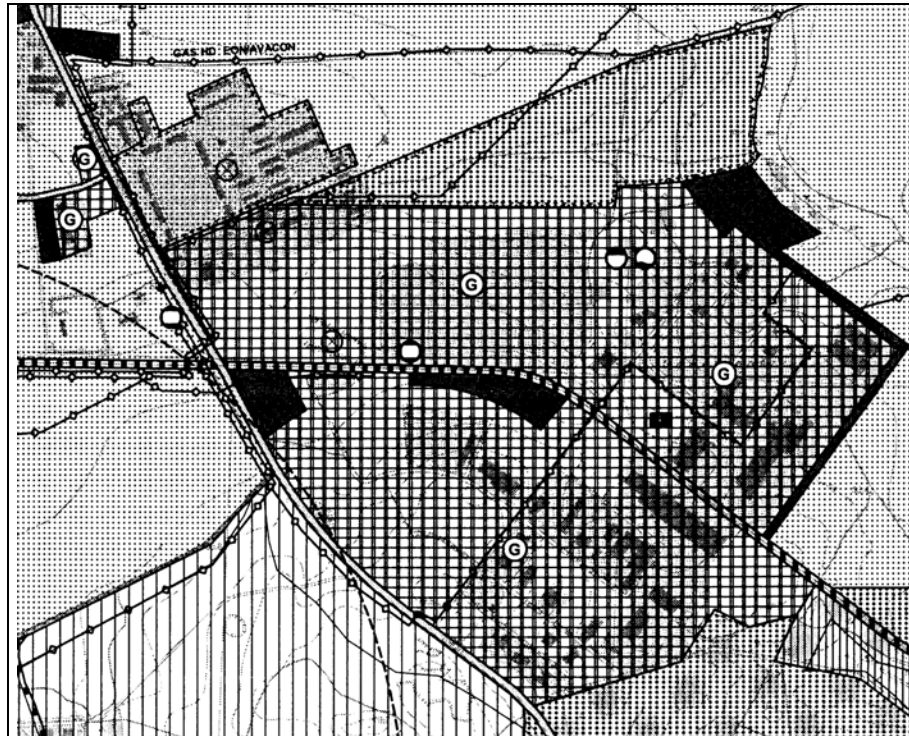
Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- im Abstand von ca. 900 Metern nordwestlich befinden sich mehrere Wohngebäude an der Anhaltiner Straße (Wohnen im Außenbereich), maßgeblicher Immissionsort ist das Gebäude Anhaltiner Straße 6
- im Abstand von ca. 1100 Metern nördlich befinden sich die Wohnsiedlungen südlich der Grabower Landstraße, maßgeblicher Immissionsort ist das Gebäude Gustav-Stresemann-Straße 8 für das Wohngebiet südlich der Grabower Landstraße, Robert-Koch-Straße 48 für die Fliegiersiedlung und Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 2-6 für das Wohngebiet Ihletal
- im Südosten das Wohngebäude Thomas-Müntzer-Straße 3 im Außenbereich

Die plangegebenen Auswirkungen der Planänderung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Burg



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in Kraft getreten am 31.08.2007, stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Geringfügige Abweichungen bestehen im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung. Hier sieht der Flächennutzungsplan größere gewerbliche Bauflächen vor. Diese Abweichungen liegen jedoch noch im Rahmen des Entwickelns gemäß §8 Abs.2 BauGB. Sie betreffen keine Bereiche, die Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sind. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Entwicklungsgrundsatz des §8 Abs.2 BauGB für die vorliegende Planänderung beachtet wurde.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig betroffen.

Mit Schreiben vom 29.11.2006 hat die Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13 LPlG der Oberen Raumordnungsbehörde angezeigt. Eine landesplanerische Stellungnahme zum ersten Entwurf vom 03.01.2007 liegt vor.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Burg ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis Jerichower Land. Der Bedarf wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Bezüglich der Lage am Rand des Baubeschränkungsbereiches des Sonderlandeplatzes Burg ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit der Oberen Luftfahrtbehörde abgestimmt wurde.

Das Plangebiet berührt den unmittelbaren Baubeschränkungsbereich von 1,5 Kilometern Halbmesser um den Flugplatzmittelpunkt und außerhalb auch die An- und Abflugflächen der Hauptstart- und Landebahn im Bereich der sogenannten Horizontalfläche. Diese hat eine Höhe von 45 Metern über dem Bezugspunkt von 53 müNN, die kegelförmig auf 200 Meter ansteigt. Da die diesbezüglichen relevanten Festsetzungen nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind, sind keine Auswirkungen auf den Baubeschränkungsbereich zu erwarten. Das Plangebiet ist im Raumordnungskataster als Altlastenverdachtsfläche angeführt (vergleiche hierzu Punkt 3.5.).

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg (Stand September 1996) weist für das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet aus. Entlang der Bahnfläche sind in der Karte zu den Schutzgütern zusammenhängende Grünbereiche dargestellt, die teilweise einem Schutzstatus nach §37 NatSchG LSA unterliegen. Diese Ziele werden durch die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes nicht mehr berührt. Zielkonflikte sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt 33,57 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet, da die Festsetzung von Emissionskontingenten flächendeckend für alle Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich ist.

3.2. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen im Bestand waren als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nur im Bereich der im ersten Entwurf vorgesehenen Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes heranzuziehen. Für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Da die wesentlichen Änderungen, die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft haben, im Rahmen des zweiten Entwurfes der Änderung nicht weiter verfolgt werden, ist eine landschaftsplanerische Bestandskartierung grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Eine Kartierung erfolgte jedoch im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum ersten Entwurf und liegt daher vor.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 850 Meter südwestlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.

- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 4 km nördlich des Plangebietes des Bauungsplanes.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 7,5 km entfernt in nordwestliche Richtung.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst" ca. 4 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 7,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes
- Flächennaturdenkmal "Bruch an der Bergmühle Gütter" ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

- geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes befinden sich Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Sie wurden in der Biotoptypenkartierung festgestellt. Dies sind vier Gebüschabschnitte trocken-warmer Standorte unmittelbar südlich angrenzend an die Bahnlinie. Der Biotoptyp ist hier als lineare Heckenstruktur entlang der Bahntrasse ausgeprägt und hat eine hohe Bedeutung für die Avifauna. Die betroffenen Bereiche werden durch die Änderung des Bauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes nicht berührt. Sie befinden sich innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und können erhalten werden.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Geländeoberfläche im Plangebiet ist leicht von Süd nach Nord abfallend. Der höchste Punkt befindet sich mit ca. 73 müNN an der Lindenallee. Die Bahnlinie im Norden bildet mit einer Höhenlage von ca. 60 müNN den tiefsten Punkt des Plangebietes.

Der Baugrund entspricht im Änderungsbereich den allgemeinen Untergrundbedingungen im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichtes (Baugrundbüro Heinemann, Klemm, Wackernagel 2005) ist folgender Bodenaufbau zu erwarten:

- Profil:
 - Sand (Abschlammungen)
 - schluffiger Ton (Abschlammungen)
 - Geschiebemergel
 - Sand/Kies
 - Geschiebemergel
 - Sand
 - Rupelton
- Grundwasserverhältnisse Oberfläche
- generelle Abflussrichtung: nach Norden
- Geschütztheit günstig

Im Gebiet des Bauungsplanes befindet sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Übungsgelände der russischen Streitkräfte. Die Fläche gehört zum Standort "Neue Kaserne Burg" und ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0560657 erfasst. Bisher liegt für diesen Bereich nur der IABG-Bericht vor, der bei der unteren Abfallbehörde eingesehen und in die weiteren Planungen mit einbezogen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dieser erfassten Fläche bisher nur Altlastverdacht besteht. Als eine Altlast und somit "eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet ist" muss dieser Standort nach dem bisherigen Erkenntnisstand nicht eingestuft werden. Es handelt sich laut IABG-Bericht nur um lokale Müllverfüllungen von Schützengräben und Unterständen, die mit geringem Aufwand beräumt werden können.

Bei der Beantragung konkreter Bauvorhaben in diesem Bauabschnitt muss in den Antragsunterlagen dargelegt werden, wie die Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung der Auffüllungen erfolgen soll. Das gleiche gilt für alle Erschließungsarbeiten in diesem Gebiet. Nach dem Abschluss der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten hat der Bauherr dem Landkreis Jerichower Land den Nachweis vorzulegen, ob, wie und welche Verfüllungen im Baubereich aufgenommen und wie dieses entsorgt worden sind.

Eine Untersuchung der Grundstücke hinsichtlich der Art, der Beschaffenheit und Menge sowie der räumlichen Verteilung vorhandener umwelt- und gesundheitsgefährdender Stoffe entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ist dann erforderlich, wenn bei den Beräumungen der Auffüllungen oder bei Tiefbauarbeiten Anzeichen schädlicher Verunreinigungen der Schutzgüter Boden und Wasser festgestellt werden. Es ist besonders darauf zu achten, dass der Bodenaushub ständig auf optische und geruchliche Auffälligkeiten (zum Beispiel Verfärbungen, stechende Gerüche) geprüft wird.

Werden Kontaminationen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Kontaminationen erfolgt sind, so sind diese der zuständigen Behörde, dem Landkreis Jerichower Land, gemäß § 3 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002, veröffentlicht im GVBl. LSA Nr. 21/2002 S.214, anzuzeigen und die weiteren dann notwendigen Untersuchungen mit dem Landkreis Jerichower Land abzustimmen. Die Arbeiten sind dann sofort einzustellen. Eventuell schon bewegte kontaminierte Materialien sind sicherzustellen.

Detailuntersuchungen sind dann erforderlich, die Aussagen zum Umfang der Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen für die geplante Nutzung treffen.

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen in der Fassung des zweiten Entwurfes:

1. bis 6. entfallen (gemäß Erläuterung unter Punkt 2.1.)
7. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung der vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen einschließlich einer darauf bezugnehmenden textlichen Festsetzung (siehe Planzeichnung Text §2 Absatz 4)
8. der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soweit sie schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beinhalten, aus der allgemeinen Zulässigkeit
9. die Festsetzung der Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN4109 für Betriebswohnungen und der Ausschluss von Außenwohnbereichen
10. der Entfall der Festsetzung, dass in einem 15 Meter breiten Streifen entlang der Lindenallee nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind
11. die Korrektur der Festsetzung zur abweichenden Bauweise
12. der Entfall der örtlichen Bauvorschrift
13. die Änderung der textlichen Festsetzungen im §8 Abs.6 (Pflanzstreifen entlang der Straße) durch die Regelung der Zufahrtsbereiche nach betrieblichen Erfordernissen
14. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen bei einem betrieblichen Erfordernis auch in die Bereiche für Anpflanzungen hinein, diese sind an anderer Stelle des Betriebsgeländes zu ersetzen
15. die Erhöhung der Baumassenzahl in den Gewerbegebieten von 3,5 auf 7,0 m³/m²

Begründung:

zu 7.

Der Bebauungsplan Nr.14 der Stadt Burg setzte bisher für den überwiegenden Teil der Flächen Industriegebiete gemäß §9 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1995 waren die Konfliktlagen mit den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße noch nicht so offensichtlich, da der 4.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg noch nicht realisiert war. Das schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr.73 hat jedoch das Erfordernis aufgezeigt, zur Vermeidung zusätzlicher Immissionsbeeinträchtigungen der Wohngebiete südlich der Grabower Landstraße wirksame Emissionsbegrenzungen flächendeckend für alle Bauabschnitte des Industrie- und Gewerbeparkes Burg festzusetzen. Ansonsten wäre zu befürchten, dass bereits ein Betrieb mit erheblichen Emissionen die für das Gesamtgebiet zulässigen Immissionen an einem maßgeblichen Immissionsort ausschöpft und damit eine weitere gewerbliche Entwicklung im Industrie- und Gewerbepark Burg erheblich behindert wird.

Für das Gesamtgebiet des Industrie- und Gewerbeparkes Burg wurde daher ein schalltechnisches Gutachten zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen durch das Ingenieurbüro für Schallschutz ECO Akustik Barleben erarbeitet. Der Gutachter hat auf Grundlage der DIN45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt. Es handelt sich hierbei um Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), das heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m^2 in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen schränkt die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung am Standort ein, da einzelne Teilflächen fest mit den beschränkenden Werten verbunden werden. Um die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung zu erhöhen und den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten bei richtungsbezogenen Emissionen zugelassen. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage einer gleichmäßigen Schallabstrahlung der Emissionsquellen in alle Richtungen. Für die Begrenzung ist damit der empfindlichste bzw. nächstgelegene Immissionsort maßgebend. Gerichtete Schallquellen, zum Beispiel Toröffnungen in Gebäuden, könnten so orientiert werden, dass der empfindlichste Immissionsort verschont wird. Dies kann zu einer Überschreitung der der Teilfläche zugeordneten Immissionskontingente an anderen Immissionsorten führen, ohne dass hier die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm erreicht werden. Durch Zusatzkontingente von 3 dB(A) für festgesetzte Richtungssektoren werden gerichtete Schallquellen zugelassen. Trotz der Zusatzkontingente werden die Richtwerte der TA-Lärm an diesen Standorten jedoch nicht überschritten.

Weiterhin wurde entsprechend der DIN 45691 eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die als maßgeblich angenommenen Beurteilungspegel an den Immissionsorten können eingehalten werden. Bei der Einschätzung der Maßgeblichkeit von Beurteilungspegeln hat der Gutachter die ermittelte Gemengelage herangezogen. Der Gutachter empfiehlt vor Realisierung einer Neuansiedlung durch eine Geräuschimmissionsprognose den Nachweis zu erbringen, dass das für die zu belegende Teilfläche höchstzulässige Immissionskontingent L_{IK} eingehalten wird. Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die Emissions- und Immissionskontingente entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen. Dazu muss im ersten Schritt das Immissionskontingent für die zu besiedelnde Teilfläche anhand des festgelegten Emissionskontingentes L_{EK} nach Gleichung (3) Abschnitt 4.5 der DIN 45691 berechnet werden. Alternativ kann die Berechnung der notwendigen Korrektur des Immissionskontingentes aus dem genannten Gutachten vereinfacht durch Differenzbildung des Flächenmaßes der kontingentierten Teilfläche mit dem der konkret zu belegenden Teilfläche erfolgen. Im zweiten Schritt muss nach-

gewiesen werden, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{rj} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j kleiner oder gleich dem Immissionskontingent ist. Durch die Festsetzung der Emissionskontingente und der richtungsbezogenen Zusatzkontingente kann sowohl den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden als auch eine angemessene Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete gesichert werden. Dieser Beschränkung unterliegen auch bestehende Industriebetriebe im Falle von genehmigungsbedürftigen Änderungen baulicher Anlagen. Um kleinere Änderungen von Betrieben weiterhin genehmigen zu können, auch wenn die für sie maßgeblichen Emissionskontingente im Bestand überschritten werden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Dieser unterliegt jedoch auch dem Verbesserungsgebot gemäß dem Stand der Technik, hierdurch wird eine Entschärfung bestehender Konfliktlagen ermöglicht.

zu 8.

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes beinhaltete die Festsetzung, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgte im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes, um bisher festgesetzte Sonderbauflächen für Freizeitanlagen in die allgemeine Zulässigkeit aufnehmen zu können. Mit dieser Festsetzung werden jedoch auch Nutzungen ermöglicht, die in Industriegebieten unzuträglichen Lärmimmissionen ausgesetzt sein könnten, da sie schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufweisen. Dies wären zum Beispiel Krankenhäuser, Kliniken, Altenheime oder ähnliche Einrichtungen. Diese Nutzungen finden in Gewerbe- und Industriegebieten keinen geeigneten Standort. Sie können hingegen, sobald sie realisiert werden, erheblich einschränkende Auswirkungen auf die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes haben, da sie als Immissionsorte berücksichtigt werden müssen. Diese immissionsempfindlichen Nutzungen werden im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes aus der allgemeinen Zulässigkeit wieder ausgeschlossen. Damit wird der industriellen und gewerblichen Entwicklung im Plangebiet der Vorrang eingeräumt.

zu 9.

Betriebswohnungen sind in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §8 Abs.3 und §9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden, da Betriebswohnungen als integraler Bestandteil vieler Gewerbebetriebe auch der Überwachung des Betriebsstandortes außerhalb der Geschäftszeiten dienen und dies aufgrund der solitären Lage des Industrie- und Gewerbeparkes Burg eine erhebliche Bedeutung für die Gewerbebetriebe hat. Sie entsprechen damit den Interessen der Gewerbetreibenden.

Die Rechtssprechung der letzten Jahrzehnte hat den Betriebswohnungen jedoch einen Anspruch auf Immissionsschutz zugebilligt, der zunehmend die eigentlich beabsichtigte gewerbliche und industrielle Nutzung einschränkt. Gewerbe- und Industriegebiete sollen vornehmlich der gewerblichen Entwicklung dienen. Durch Festsetzung des Nachweises eines Schallschutzes für Betriebswohnungen und den Ausschluss von Außenwohnbereichen soll die Realisierung der Maßnahmen des Schallschutzes auf die Bauherren der Betriebswohnungen verlagert werden. Dies ist sachgerecht, da die Gewerbe- und Industriegebiete der gewerblichen Nutzung und nur ausnahmsweise für Betriebswohnungen genutzt werden sollen. Die Belange des Immissionsschutzes werden damit beachtet.

zu 10.

Aus stadtgestalterischen Gründen war in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass in einem Streifen von 15 Metern gemessen von der Lindenallee nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Damit sollte eine ansprechende Gestaltung der Gebäude entlang der Lindenallee erreicht werden. Diese Festsetzung hat sich als nicht umsetzbar und nicht als zwingend erforderlich erwiesen. Die gegenüber der Lindenallee festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und die festgesetzten Bäume grünen die Gewerbebestände zunehmend wirksam ein, so dass die Wirkung der Gebäude auf das Orts- und Straßenbild zurücktritt. Andererseits schränkt diese Festsetzung die freie Nutzbarkeit der Gewerbebestände entsprechend den betrieblichen Erfordernissen ein. Bei der Errichtung der Gebäude im Plangebiet wurde die Nutzungsgliederung durch die Betriebe zwar weitgehend umgesetzt, inzwischen

sind jedoch betriebliche Erfordernisse für Erweiterungen erkennbar, die nur auf den Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude umsetzbar sind. Da die städtebauliche Wirkung zunehmend durch die Anpflanzungen bestimmt wird, wird auf die bisher festgesetzte Nutzungsgliederung verzichtet und den betrieblichen Interessen (Belange der Wirtschaft) der Vorrang eingeräumt. Die in §1 Absatz 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltene Nutzungsgliederung entfällt damit.

zu 11.

Durch die Untere Bauordnungsbehörde beim Landkreis Jerichower Land wurde unter Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt, dass die in §3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definierte Bauweise missverständlich ausgelegt werden kann. Die Festsetzung lässt eine einseitige Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze zu. Dies wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde bemängelt, da nicht klar abzulesen war, ob der Begriff "eine" als unbestimmter Artikel im Femininum zur Verallgemeinerung zu werten ist oder als Kardinalzahl sich nur auf eine einzige Grundstücksgrenze bezieht. Es wurde durch Änderung der textlichen Festsetzung klargestellt, dass die einseitige Grenzbebauung auch auf weitere Grundstücksgrenzen anwendbar sein soll.

zu 12.

Für die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wiederholt die Rechtsgrundlage durch Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt geändert. Dies ist zwar für eine Änderung des Bebauungsplanes kein Grund die örtliche Bauvorschrift dem aktuellen Gesetzestext anzupassen, da grundsätzlich die Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich sind. Dennoch hat eine Prüfung der Erforderlichkeit ergeben, dass diese entbehrlich ist, da stadtgestalterischen Belangen in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht das Gewicht beizumessen ist, welches für die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften notwendig ist. Das neue Bauordnungsrecht sieht in §85 BauO LSA eine Ermächtigung für den Erlass örtlicher Bauvorschriften nur für schon vorhandene und besonders gestaltete Ortslagen vor. Dies trifft auf den 3.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg nicht zu. Insofern soll die örtliche Bauvorschrift im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos entfallen.

zu 13.

Die bisherige Fassung des Bebauungsplanes enthält in §8 Absatz 6 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan die Regelung, dass entlang der Straßen straßenbegleitende Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen sind und diese nur durch die notwendige Grundstückerschließung unterbrochen werden dürfen. Die Bezeichnung "notwendige Grundstückerschließung" wurde hierbei durch die Untere Bauordnungsbehörde als im Sinne der §§4 und 5 der BauO LSA erforderliche Grundstückszufahrt ausgelegt. Als bauordnungsrechtlich erforderlich reicht im wesentlichen eine Zufahrt zum Betriebsgrundstück aus. Die bisherigen Festsetzungen des Bauungsplanes lassen damit nur eine Betriebszufahrt zu den jeweiligen Betrieben zu. Dies entspricht aber nicht den betrieblichen Erfordernissen.

Gerade innerbetriebliche Verkehrsabläufe erfordern häufig die Trennung von Zufahrt und Ausfahrt oder die separate Zuwegung zu den Mitarbeiterparkplätzen oder Besucherparkplätzen.

Die geänderte Festsetzung stellt auf die betrieblichen Erfordernisse zur Herstellung von Zufahrten ab und nicht auf die bauordnungsrechtlich notwendigen Zufahrten. Den betrieblichen Anliegen kann damit Rechnung getragen werden.

zu 14.

Weiterhin soll in Ausnahmefällen auch eine Überschreitung der Baugrenzen in die Flächen für Anpflanzungen hinein zugelassen werden. Anlass hierfür ist die Absicht eines Gewerbebetriebes zur Erweiterung seiner baulichen Anlagen. Diese Erweiterung ist aus betriebstechnologischen Gründen nur in eine festgesetzte Fläche für Anpflanzungen hinein möglich, dem stehen jedoch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen, die in diesem Fall keine ausreichende Flexibilität aufweisen. Hierfür wurden textliche Festsetzungen aufgenommen die eine Überschreitung der Baugrenzen in die Pflanzfläche ausnahmsweise zulassen, wenn an anderer Stelle ein flächengleicher Ersatz für die Pflanzfläche hergestellt wird.

zu 15.

Die Baumassenzahl in den Gewerbegebieten war bisher mit 3,5 sehr gering festgesetzt. In §17 BauNVO wird für Gewerbe- und Industriegebiete eine Baumassenzahl von 10,0 als Obergrenze bestimmt. Die geringe Baumassenzahl bewirkt, dass die festgesetzten Gewerbegrundstücke nur unzureichend ausgenutzt werden können. Inzwischen haben einige Gewerbebetriebe die bisher zulässige Baumassenzahl bereits ausgeschöpft und können sich nicht mehr erweitern.

Da eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen auch die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich verhindert, ist eine Erhöhung der Baumassenzahl im Sinne des Bodenschutzes, da der festgesetzte Versiegelungsgrad der Fläche durch die Grundflächenzahl unverändert bleibt. Die Baumassenzahl der Gewerbegebiete wurde an die der Industriegebiete mit 7,0 angepasst. Sie liegt damit immer noch deutlich unter den Grenzen des §17 der Bau-nutzungsverordnung. Da die Grundflächenzahl unverändert bleibt, hat die Erhöhung der Baumassenzahl keine erkennbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Belange der Verkehrserschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes nicht mehr betroffen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete des Plangebietes werden unverändert über die Lindenallee an die Bundesstraße B246a angebunden. Die Bundesstraße B246a stellt die Verbindung zur ca. 800 Meter südlich gelegenen Autobhnauffahrt Burg Ost der Autobahn A2 dar. Der Kfz-Verkehr in das Plangebiet von der Autobahn A2 aus berührt keine Bereiche mit schützenswerten

Nutzungen und ist damit konfliktfrei möglich. Über die Zibbecklebener Straße besteht auch eine konfliktfreie Verbindung zur Bundesstraße B1.

Ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Bushaltestellen am Erlenweg und am Tuchmacherweg gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplanes teilte der Landesbetrieb Bau Niederlassung Mitte mit, dass derzeit ein Ersatzneubau der Brücke über das Anschlussgleis im Nordosten des Plangebietes geplant wird und für die Bauzeit eine zeitlich begrenzte Umfahrung auf der Ostseite und damit im Plangebiet erforderlich wird. Da eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den betroffenen Bereichen nicht mehr Gegenstand des zweiten Entwurfes ist, sind die Belange des Landesbetriebes Bau nicht mehr betroffen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die 3.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes nicht mehr betroffen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Durch die Kontingentierung der Lärmemissionen werden für alle Betriebe im Plangebiet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Sie betreffen im wesentlichen den Immissionsschutz. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die durch die Erweiterung der Baugebietsflächen bis an das Anschlussgleis der Bahn im Norden des Plangebietes verursachten nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft sind nicht mehr Gegenstand des zweiten Entwurfes der 3.Änderung des Bebauungsplanes. Die Umweltprüfung beschränkt sich damit im wesentlichen auf die Belange des Schutzgutes Mensch.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Richtwerte und der Vorbelastung durch die weiteren Bauabschnitte des Industrie- und Gewerbeparkes Burg wurden vom Gutachter die festzusetzenden Emissionskontingente ermittelt. Diese wurden als Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird hiermit Rechnung getragen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Punkt 11. der Begründung) umfassend dargelegt.

Die im zweiten Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Festsetzung der Emissionskontingente betrifft ausschließlich die Belange des Lärmschutzes und stellt keine eingriffsrelevante Änderung dar. Auch die Nutzungsregelungen die Gegenstand der Änderungen Punkt 8. bis Punkt 13. sind, betreffen keine Belange von Natur und Landschaft. Die unter Punkt 14. entfallenden Pflanzstreifen sind an anderer Stelle im Zusammenhang mit bestehenden Pflanzgebieten flächengleich zu ersetzen, somit findet hierdurch ebenfalls kein planrelevanter Eingriff in den Naturhaushalt statt. Bei der unter Punkt 15. angeführten Erhöhung der Baumassenzahl bleiben der zulässige Versiegelungsgrad und die zulässige Bauhöhe unverändert, so dass auch hierdurch kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten ist. Unter Anwendung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist somit festzustellen, dass insgesamt kein Eingriff in den Naturhaushalt durch die im zweiten Entwurf festgesetzten Änderungen zu erwarten ist. Eine Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ist somit entbehrlich.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Bereits vor Aufstellung der Bebauungsplanänderung hat die Firma HASA GmbH Bedenken gegen die Annäherung des Energieerzeugungsstandortes der Papierfabrik an ihren Betrieb im 3.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg vorgebracht. Als Verarbeitungsbetrieb von Lebensmitteln befürchten sie Beeinträchtigungen durch Geruchsbelastungen und Schadstoffemissionen durch das Kraftwerk, wenn Reststoffe der Papierverarbeitung hier energetisch verwertet werden sollen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Einordnung des Kraftwerkstandortes nicht mehr vorgesehen ist. Bezüglich der zulässigen Art der Betriebe wurden keine Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Belange der Firma HASA GmbH werden somit nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Evangelische Kirchengemeinde Anregungen zu allgemeinen Planungsinhalten vorgebracht, die jedoch nicht die kirchlichen Belange im Sinne der Seelsorge und kirchlichen Versorgung betreffen und daher unter Punkt 7. – private Belange behandelt werden. Die Anregungen sind im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.73 der Stadt Burg bereits vorgetragen worden und wurden mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 01.03.2007 in die Abwägung eingestellt. Eine Neubewertung der Abwägungsergebnisse im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 ist nicht erforderlich.

Während der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes wurden keine Anregungen vorgetragen.

8. Beteiligung der Behörden

8.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung zum 1. Entwurf folgende den Planinhalt betreffende Anregungen vorgetragen.

Der Landesbetrieb Bau Niederlassung Mitte wies darauf hin, dass zum geplanten Ersatzneubau für die Brücke der Bundesstraße 246a über das Anschlussgleis zur Clausewitz Kaserne eine Fläche für eine zeitlich begrenzte Umfahrung auf der Ostseite erforderlich ist. Da die betroffene

Fläche nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, ist der Hinweis nicht mehr planrelevant.

Die Obere Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass das schalltechnische Gutachten im Rahmen der Beteiligung nicht geprüft wurde. Dies ist auch nicht erforderlich, da das Gutachten durch ein qualifiziertes Fachbüro erarbeitet wurde.

Die Industrie und Handelskammer regte an, den erweiterten Bestandsschutz auch auf wesentliche Änderungen auszudehnen. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Bauleitplanung hat dem Gebot der Konfliktbewältigung zu genügen (vgl. Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg: BauGB §1 Rnr.215). Dieses Gebot der Konfliktbewältigung umfasst im vorliegenden Fall die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in Wohngebieten der Stadt Burg durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für Lärmemissionen der Industriegebiete.

Diese Emissionskontingente sind im Bebauungsplan bei bestehenden Betrieben auch bei wesentlichen Änderungen heranzuziehen. Die Ausdehnung eines erweiterten Bestandsschutzes auch auf wesentliche Änderungen im Sinne der Anregung der Industrie- und Handelskammer würde den Sinn der Festlegung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan grundsätzlich in Frage stellen und gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Dies würde zum Beispiel den im Plangebiet im 3.Bauabschnitt ansässigen Firmen die Möglichkeit zu einer Verdoppelung der Produktionsanlagen ermöglichen, ohne sie an die festgesetzten Emissionskontingente zu binden. Eine solche Verschärfung der Konfliktsituation ist weder für die Stadt Burg hinnehmbar noch mit den gesetzlichen Regelungen des Immissionsschutzrechtes vereinbar. Grundsätzlich sind daher bei wesentlichen Änderungen von bestehenden Betrieben die jeweiligen Emissionskontingente heranzuziehen.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, den Betrieben einen Ausgleich der Pflanzflächen auch außerhalb des Bebauungsplanes durch Festsetzung im Bebauungsplan zu gestatten. Dieser Anregung kann aus formal rechtlichen Gründen nicht gefolgt werden

Der Bebauungsplan darf ausschließlich Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes kann daher nur über einen städtebaulichen Vertrag, nicht aber durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden. Weiterhin wäre zu beachten, dass der Ausgangszustand der Pflanzfläche eine erhebliche Bedeutung für den Umfang der Aufwertung hat und damit erforderlich würde, eine konkrete Fläche hierfür festzulegen. Die Stadt Burg teilt die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, dass es den Betrieben zunehmend schwer fallen wird, die Pflanzungen auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Sie sieht jedoch hier das Instrument der Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB als geeignet an. Im Rahmen der Erteilung einer Befreiung kann im Einzelfall sachgerechter die Kompensation durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft werden.

Die Untere Naturschutzbehörde bezweifelte die Eingiffsneutralität der Änderung der textlichen Festsetzung in §8 Abs.6. Hierzu vertritt die Stadt Burg eine abweichende Auffassung. Die textliche Festsetzung entspricht in ihrem Regelungsgehalt den bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 beabsichtigten Zielsetzungen, den Betrieben in betrieblich erforderlichem Umfang Zufahrtsmöglichkeiten einzuräumen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde hierbei von notwendigen Zufahrten gesprochen. Dies waren gemäß den geführten Abstimmungen immer die für den Betrieb benötigten Zufahrten. Die Auslegung der Bauordnungsbehörde als bauordnungsrechtlich notwendige Zufahrt entsprach nicht den Zielen der Stadt Burg. Da die wesentlichen wertbestimmenden Pflanzungen auf den Flächen die anzupflanzenden Bäume darstellen und diese für Einfahrten nur verschoben - nicht aber vermindert - werden dürfen, wird eine Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft durch diese Klarstellung nicht erkannt.

Die Untere Abfallbehörde wies auf den bestehenden Eintrag der Fläche im Altlastenkataster hin und forderte eine textliche Festsetzung der Hinweise zum Altlastenverdacht. Die Hinweise zum Altlastenverdacht eignen sich jedoch nicht für eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da hierfür die erforderliche Ermächtigung durch § 9 BauGB fehlt. Gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB sind nur erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffe belastete Flächen zu kennzeichnen. Hierfür reicht der Altlastenverdacht nicht aus. Die Ausführungen der Abfallbehörde können somit allenfalls als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies wird berücksichtigt.

Die Verbundnetz Gas AG hat auf eine Leitung der EMB hingewiesen, die die Grün und Maßnahmenflächen quert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat jedoch keine erkennbaren Auswirkungen auf die Leitung, da die Festsetzungen im Leitungsbereich nicht Gegenstand der Änderung sind.

Weitere wesentliche Anregungen wurden nicht vorgetragen.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3. Bauabschnitt in der Fassung des zweiten Entwurfes stehen die Belange des Immissionsschutzes und der Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung aller gewerblichen Betriebe im Plangebiet im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung von öffentlichen oder privaten Belangen, die unter den gegebenen Umständen nicht hinnehmbar wäre wird nicht erkannt.

10. Flächenbilanz

| | |
|--|------------------------|
| Gesamtfläche Plangebiet | 335.699 m ² |
| 1. Bauflächen | 263.596 m ² |
| davon Industriegebiete | 227.635 m ² |
| davon Gewerbegebiete | 35.961 m ² |
| → darin enthaltene Pflanzflächen | 21.691 m ² |
| 2. Verkehrsflächen | 20.016 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | 19.714 m ² |
| Fläche für Bahnanlagen | 302 m ² |
| 3. öffentliche Grünflächen | 4.459 m ² |
| 4. Flächen für Versorgungsanlagen | 431 m ² |
| 5. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung | 4.427 m ² |
| 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft | 42.870 m ² |
| Fläche M1 | 16.359 m ² |
| Fläche M2 | 24.922 m ² |
| Fläche M3 | 1.589 m ² |

Die Flächenbilanz vor und nach der 2.Änderung des Bebauungsplanes zeigt keine Veränderung der festgesetzten Flächennutzung.

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt 2.Änderung Stadt Burg in der Fassung des zweiten Entwurfes

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 19 |
| 1.1. Ziele des Bebauungsplanes | 19 |
| 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes | 19 |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 20 |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes | 20 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 23 |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 23 |
| 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA | 23 |
| 2.1.2. Geschützte Biotope | 24 |
| 2.1.3. Schutzgut Boden | 24 |
| 2.1.4. Schutzgut Wasser | 25 |
| 2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope | 25 |
| 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild | 27 |
| 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft | 28 |
| 2.1.8. Schutzgut Mensch | 28 |
| 2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter | 29 |
| 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 29 |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 30 |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 31 |
| 3. Ergänzende Angaben | 32 |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 32 |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 32 |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 32 |

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.73 sollte zur Erweiterung der Papierfabrik Burg auch der geplante Standort für die Energieerzeugungsanlage in den vorliegenden 3.Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparkes Burg verlegt werden. Hierfür wurde das Verfahren der 2.Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Da die Investitionen durch den Vorhabenträger zurück genommen wurden, hat die Stadt Burg die Einstellung des Verfahrens geprüft.

Da die 2.Änderung jedoch auch Teilaspekte enthält, deren Korrektur unabhängig von der konkreten Vorhabenabsicht städtebaulich erforderlich ist, wurde das Verfahren auf diese Teiländerungen im Rahmen der Erarbeitung des zweiten Entwurfes beschränkt und soll nunmehr abgeschlossen werden.

Planungsziel für die 2.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes ist die Verbesserung des Immissionsschutzes durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und die Korrektur von Festsetzungen, die sich in der Anwendung seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht bewährt haben bzw. nicht den betrieblichen Erfordernissen entsprechen. Die zur Beurteilung im Rahmen der Umweltprüfung anstehenden Änderungen sind in der Begründung Teil A unter 4. – Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes – (Seite 9) Punkte 7. bis 15. dargelegten Planinhalte, die auch nachfolgend nochmals dargelegt werden.

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. bis 6. entfallen (gemäß Erläuterung unter Punkt 2.1.)
7. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung der vom Plangebiet ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen einschließlich einer darauf bezugnehmenden textlichen Festsetzung (siehe Planzeichnung Text §2 Absatz 4)
8. der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soweit sie schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beinhalten, aus der allgemeinen Zulässigkeit
9. die Festsetzung der Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN4109 für Betriebswohnungen und der Ausschluss von Außenwohnbereichen
10. der Entfall der Festsetzung, dass in einem 15 Meter breiten Streifen entlang der Lindenallee nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind
11. die Korrektur der Festsetzung zur abweichenden Bauweise
12. der Entfall der örtlichen Bauvorschrift
13. die Änderung der textlichen Festsetzungen im §8 Abs.6 (Pflanzstreifen entlang der Straße) durch die Regelung der Zufahrtsbereiche nach betrieblichen Erfordernissen
14. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen bei einem betrieblichen Erfordernis auch in die Bereiche für Anpflanzungen hinein, diese sind an anderer Stelle des Betriebsgeländes zu ersetzen
15. die Erhöhung der Baumassenzahl in den Gewerbegebieten von 3,5 auf 7,0 m³/m²

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet weder eine Flächenausdehnung der Industriegebiete noch eine Verschiebung der Nutzungsarten auf den Flächen.

Die Flächenbilanz bleibt im Rahmen der 2.Änderung unverändert gegenüber dem bisherigen Planungsbestand.

| | |
|--|------------------------|
| Gesamtfläche Plangebiet | 335.699 m ² |
| 1. Bauflächen | 263.596 m ² |
| davon Industriegebiete | 227.635 m ² |
| davon Gewerbegebiete | 35.961 m ² |
| → darin enthaltene Pflanzflächen | 21.691 m ² |
| 2. Verkehrsflächen | 20.016 m ² |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | 19.714 m ² |
| Fläche für Bahnanlagen | 302 m ² |
| 3. öffentliche Grünflächen | 4.459 m ² |
| 4. Flächen für Versorgungsanlagen | 431 m ² |
| 5. Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung | 4.427 m ² |
| 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft | 42.870 m ² |
| Fläche M1 | 16.359 m ² |
| Fläche M2 | 24.922 m ² |
| Fläche M3 | 1.589 m ² |

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

schalltechnisches Gutachten zum Industrie- und Gewerbepark Burg

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbetrieben auf die relevanten Immissionsorte durch ein schalltechnisches Gutachten;

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.73, Biotoptypenkartierung und faunistische Kartierung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Erweiterung der Papierfabrik

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des §42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Landschaftsplan der Stadt Burg (Stand September 1996) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet aus. Entlang der Bahnfläche sind in der Karte zu den Schutzgütern zusammenhängende Grünbereiche dargestellt, die teilweise einem Schutzstatus nach §37 NatSchG LSA unterliegen.
- Die Biotoptypenkartierung und die faunistische Kartierung im Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Erweiterung der Papierfabrik Burg umfasst auch einen erheblichen Anteil der Flächen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.14, der im Rahmen der Bestandsaufnahme verwendet werden konnte.

Art der Berücksichtigung:

Da der Bebauungsplan in der Fassung des zweiten Entwurfes keine flächenhaften Eingriffe in das Schutzgut vorbereitet, ist eine Untersuchung nicht erforderlich.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Die vorhandenen Böden werden als mäßig ertragsbringend eingestuft.

Die Böden im Plangebiet wurden militärisch vorgezogen. Das Plangebiet ist daher im Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Punktuelle Belastungen sind jedoch nicht auszuschließen.

Art der Berücksichtigung:

Da der Bebauungsplan in der Fassung des zweiten Entwurfes keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten lässt, ist eine Untersuchung nicht erforderlich.

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bestandteil einer Fläche mit hohem Grundwasserneubildungspotential aus, das Grundwasser ist aufgrund des Flurabstandes mäßig geschützt

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Da die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten lässt, ist eine Untersuchung nicht erforderlich.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Kaltluftsammlgebiet beschrieben (Einschätzung vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13)

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Da die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten lässt, ist eine Untersuchung nicht erforderlich.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsplan der Stadt Burg 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als gering eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Da die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung des zweiten Entwurfes keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten lässt, ist eine Untersuchung nicht erforderlich.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege befinden sich im Änderungsbereich keine bekannten archäologischen Kulturdenkmale. Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH-Gebiet liegt ca. 850 Meter südwestlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg"(DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH-Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 4 km nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH-Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 7,5 km entfernt in nordwestliche Richtung.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 5 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle-Külzauer Forst" ca. 4 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 7,5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes
- Flächennaturdenkmal "Bruch an der Bergmühle Gütter" ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes, die in diese Gebiete hineinreichen, sind nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich Biotope, die unter den besonderen Schutz des §37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Sie wurden in der Biotoptypenkartierung festgestellt. Dies sind vier trocken-warme Standorte:

- naturnahes Gebüsch trocken-warmer Standorte (HTA) an der Südgrenze der Bahnflächen
Der Biotoptyp ist hier als lineare Heckenstruktur entlang der Bahntrasse ausgeprägt und hat eine hohe Bedeutung für die Avifauna.

Ein Eingriff in die geschützten Biotope ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Sandrosterde- und Sandbraunerde-Standorte mit mäßigem Ertragspotenzial bei ackerbaulicher Nutzung und einer hohen Erosionsgefährdung gegenüber Wind.

Folgende Bodenschichtung ist im Plangebiet zu erwarten:

- Sand (Abschlämmmassen)
- schluffiger Ton (Abschlämmmassen)
- Geschiebemergel
- Sand/Kies
- Geschiebemergel
- Sand
- Rupelton

Die obere sandige Bodenschicht reicht bis in eine Tiefe von 0,6 – 1,4 Meter unter Gelände und ist überwiegend schluffig bis stark schluffig. Der obere, ca. 0,3 Meter dicke Bodenbereich bildet den Oberboden.

Bestandsbewertung:

Die vorhandenen Sandböden haben eine mangelnde Fähigkeit, Schadstoffe zu binden und zu puffern.

Die Produktionsfunktion ist entsprechend der mäßigen Bodenwertzahlen von 30 gering. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion hat der angetroffene Boden allgemeine Bedeutung.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Punktuelle Belastungen sind aufgrund der militärischen Vornutzung nicht auszuschließen. Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster verzeichnet.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand vorliegender Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei den beabsichtigten Baumaßnahmen keine Abwurfkampfmittel gefunden werden. Gleichwohl kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf die diesbezüglich bestehende gesetzliche Meldepflicht wird hingewiesen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Der Süden von Burg ist auf den nicht mit Wald bestandenen Sandböden, mit einer Hangneigung von weniger als 3° als Gebiet mit relativ hohem Grundwasserneubildungspotenzial (mittlere Grundwasserneubildungsrate 50 mm – 100 mm) einzustufen. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich vorrangig > 10 Meter unter Flur an. Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesstraße B246a westlich des Änderungsbereiches zu rechnen.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der mächtigen Grundwasserströme mit hoch zu bewerten.

Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mit 50 - 100 mm/Jahr mit mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (488 mm) und der durchschnittlichen Grundwasserneubildungsrate von < 50 mm in der Gemarkung Burg zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von > 10 m und einem hohen Anteil bindiger Bildungen des Substrats relativ geschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich mit mittel zu bewerten.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Vorhaben der Erweiterung der Papierfabrik Burg wurden in den Monaten Mai und Juni 2006 die Bereiche des Bebauungsplanes Nr.14 mit kartiert. Im September / Oktober 2006 fand eine ergänzende Bestandsaufnahme für den ehemals vorgesehenen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes statt.

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind in Bezug auf das Schutzgut nicht eingriffsrelevant. Eine flächenhafte Bestandsaufnahme ist somit nicht erforderlich.

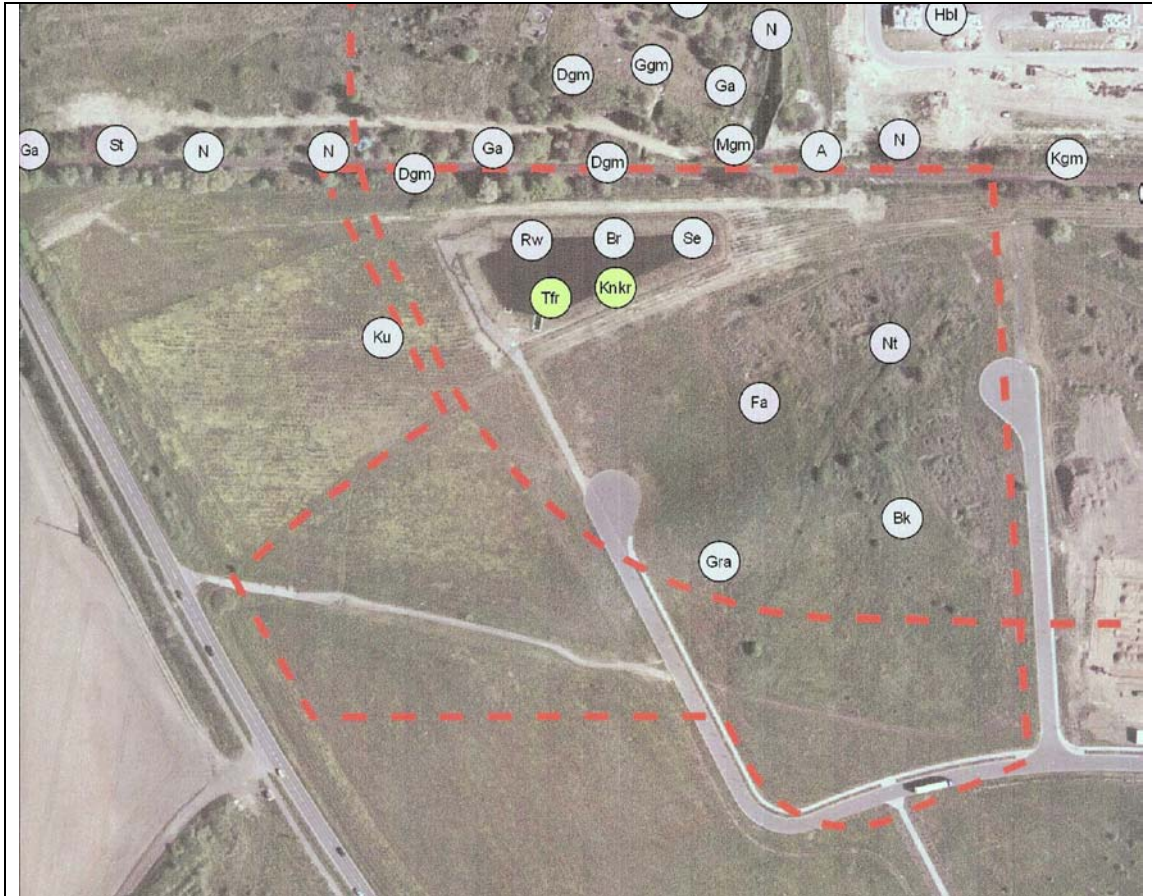
Fauna

Zur Bewertung der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Fauna erfolgte im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung für die Papierfabrik eine Erfassung der Tierklassen Vögel, Kriechtiere und Lurche in den angrenzenden Lebensräumen. Dabei wurden auch die Änderungsbereiche des Plangebietes mit erfasst.

Es wurden zwei Amphibienarten und eine Reptilienart festgestellt. Davon ist die Zauneidechse als gefährdete Art in der Roten Liste Sachsen-Anhalt erfasst. Weiterhin wurde die in der bundesweiten Roten Liste als stark gefährdete Art erfasste Knoblauchkröte festgestellt. Lebensraum der Lurche ist im wesentlichen das Niederschlagswasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes. Die streng geschützte Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie keine und schütterere Vegetation aufweisende Flächen. Diese Bedingungen erfüllen vor allem der Bahndamm und die offenen Bereiche im Westen des Bebauungsplanes innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Bahntrasse kommt eine wichtige Funktion im Rahmen des Biotopverbundes zu. Während der Kartierung im Jahr 2006 wurden 9 Vogelarten mit Bindungen zum Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es wurde eine Art festgestellt, die in eine Kategorie der Roten Liste der Vögel des Landes Sachsen-Anhalt gehört, ein Brutpaar der Grauammer. Weiterhin wurden 3 Vogelarten, die auf der Vorwarnliste zur Roten Liste stehen, festgestellt, ein Paar der Dorngrasmücke,

ein Paar der Rohrweihe und ein Kuckuck. An streng geschützten Arten wurde die Rohrweihe festgestellt. Im Plangebiet dominieren die Busch- und Baumbrüter, denen die vorhandenen Gehölzbestände günstige Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. An Bodenbrütern ist die in Sachsen-Anhalt gefährdete Grauammer und das in Deutschland gefährdete Braunkehlchen hervorzuheben. Das Vorkommen der Röhrichtbrüter ist auf das Gewässer beschränkt.



Legende

| | | | |
|-----|---------------|------|-----------------|
| A | Amsel | Mgm | Mönchsgrasmücke |
| Bk | Braunkehlchen | N | Nachtigall |
| Br | Blässhuhn | Nt | Neuntöter |
| Dgm | Dorngrasmücke | Rw | Rohrweihe |
| Fa | Fasan | Se | Stockente |
| Gra | Grauammer | Knkr | Knoblauchkröte |
| Ku | Kuckuck | Tfr | Teichfrosch |

Bestandsbewertung

Die nachgewiesenen Vorkommen der Grauammer, des Neuntöters, des Fasans und des Braunkehlchens wurden auf Flächen festgestellt, die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Industriegebiete festgesetzt sind. Ihre Beeinträchtigung resultiert damit nicht aus dem vorliegenden Änderungsverfahren.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Folgende Landschaftsbildeinheiten lassen sich im Geltungsbereich der Änderung und der näheren Umgebung einteilen:

- Kiefernwälder und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden des Krähenberges
Diese Flächen mit Kiefernwäldern und Offenlandbereichen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches südwestlich der Bundesstraße B246a in Richtung Autobahn A2. Der Krähenberg ist die höchste Erhebung innerhalb der naturräumlichen Einheit.
- ungegliederte Ackerflächen
Außerhalb des Geltungsbereiches liegen großflächige ungegliederte Ackerflächen westlich der Bundesstraße B246a
- reichstrukturierter Grünlandbereich
Außerhalb des Geltungsbereiches westlich der vorhandenen Papierfabrik und der angrenzenden Umgebung hat sich eine reich strukturierte Vegetation mit markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüschs sowie Pionierwäldern entwickelt, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.73 als Industriegebiet festgesetzt wurde.
- vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet
Das Gebiet ist technisch vollständig überformt. Es ist geprägt durch einfache Gebäude und Hallen und umgeben von großflächigen versiegelten Flächen. Vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet befinden sich südlich, östlich und nordöstlich des Änderungsbereiches.

Bewertungskriterien

Die in der Bestandsbeschreibung abgegrenzten und beschriebenen landschaftsästhetischen Raumeinheiten werden im Folgenden hinsichtlich ihres ästhetischen Eigenwertes bewertet, der ein Maß für die Bedeutung einer Landschaft ist. Der ästhetische Eigenwert setzt sich aus den Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart zusammen. Diese haben sich in empirischen Untersuchungen als repräsentativer Ausdruck für den ästhetischen Eigenwert einer Landschaft erwiesen.

Bewertung

1. Kiefernwälder und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden des Krähenberges
Diese Einheit ist durch Kiefern-Monokulturen und Offenlandbereiche mit Magerrasen und Zwergstrauchheiden geprägt. Das Landschaftsbild wird durch Sichtbeziehungen von den Offenlandbereichen zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet sowie den Lärm- und Schadstoffimmissionen der Bundesstraße B246a und der Autobahn A2 beeinträchtigt. Dieser Einheit kommt hinsichtlich einer Erholungsfunktion aufgrund der militärischen Nutzung und der Verlärmung durch die Autobahn A2 und die Bundesstraße B246a keine Bedeutung zu. Infolge der Vorbelastungen wird die Landschaftsbildeinheit mit einer mittleren Bedeutung hinsichtlich des ästhetischen Eigenwertes eingestuft. Die visuelle Verletzlichkeit wird im Bereich der Kiefernwälder mit gering und im Bereich der Offenlandflächen mit hoch bewertet.
2. ungegliederte Ackerflächen
Westlich der Bundesstraße B246a des Gewerbe- und Industriegebietes sind großflächige ungegliederte Ackerflächen vorhanden. Es bestehen Sichtbeeinträchtigungen durch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet. Zudem sind Lärm- und Schadstoffimmissionen von der Bundesstraße B246a sowie dem Gewerbe- und Industriegebiet gegeben. Freileitungen stellen eine weitere Beeinträchtigung dar. Die Erholungsfunktion dieser Flächen ist infolge der mangelnden Erschließung mit gering einzustufen. Der landschaftsästhetische Eigenwert wird als gering beurteilt. Die visuelle Verletzlichkeit wird bei den großflächigen ungegliederten Ackerflächen mit hoch bewertet.
3. vorhandenes Gewerbe- und Industriegebiet
Das Gebiet ist technisch vollständig überformt. Es ist geprägt durch einfache Gebäude und Hallen und umgeben von großflächigen versiegelten Flächen. Baumbestände zur Einbindung sind kaum vorhanden. Insbesondere die Papierfabrik mit ihren Geruchsmissionen stellt

eine Belastung dar. Lärm- und Schadstoffimmissionen sind ebenfalls gegeben. Diese Einheit wird mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Der Altkreis Burg gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Süden Burgs mit dem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet wurden laut Landschaftsplan folgende Raumeinheiten (Klimatope) unterschieden:

Klimatische Wirkungsräume: Vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet an der Bundesstraße B246a: Gewerbeclimatope mit hoher Versiegelung, mittlerer bis hoher Baumasse, weitestgehend ohne Bäume und andere Gehölze, im Sommer starke Aufheizung und geringe Luftfeuchte, emittierende Betriebe

Klimatische Ausgleichsräume

Freilandclimatope: Acker- und Grünlandflächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten im Plangebiet und Umgebung. Die entstehende Kaltluft fließt in dem bewegten Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in die Täler von Fliegergraben und Ihle Richtung Stadtgebiet (Kaltluftleitbahn).

Waldclimatope mit der Funktion der Frischluftproduktion: Der bewaldete Krähenberg im Süden erfüllt zusätzlich zur Frischluftproduktion noch die Funktion des Immissionsschutzes zur stark befahrenen Autobahn A2. Die häufigen Südwestwinde leiten die hier entstehende Frischluft nach Norden in das Stadtgebiet.

Lufthygienische Situation: Unmittelbar westlich entlang des Gewerbe- und Industriegebiet verläuft die stark befahrene Bundesstraße B246a, weiter südlich befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung die Autobahn A2 in Ost-West-Richtung. Auch das vorhandene Industriegebiet verursacht wahrnehmbare Geruchsemissionen. Für die Papiermaschine liegt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor, in deren Rahmen die Einhaltung der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) geprüft wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, nicht zu verzeichnen sind, dennoch bestehen erhebliche Vorbelastungen.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die umgebenden Landschaftseinheiten weisen aufgrund der landschaftsbildwirksamen Beeinträchtigungen, der Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen nur eine geringe Eignung als Erholungsraum auf.

Lärm: Zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Hierin wurden die maßgeblichen Immissionsorte und die Vorbelastungen an den Immissionsorten ermittelt. Die Immissionsorte sind mit denen des Bebauungsplanes Nr.73 identisch.

- IO 1 Wohnhaus Anhaltiner Straße 6
- IO 2 Wohnhaus Gustav-Stresemann-Straße 8
- IO 3 Wohnhaus Robert-Koch-Straße 48
- IO 4 Wohnhaus Wolfgang-Amadeus-Mozart-Straße 2-6
- IO 5 Thomas-Müntzer-Straße 3

Dies sind die jeweils für ein Gebiet als nächstgelegenen zum Plangebiet anzunehmenden Gebäude mit immissionsempfindlichen Nutzungen.

Der Gutachter hat die bestehende Vorbelastung durch die Bauabschnitte 1 bis 3 und den Bauabschnitt 4 des Industrie- und Gewerbeparkes Burg geprüft. Die Vorbelastung Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.14 "Industrie- und Gewerbepark Burg" 3.Bauabschnitt 2.Änderung -

Stadt Burg wurde an allen Immissionsorten als erheblich festgestellt. Dies gilt insbesondere bei einer typisierenden Betrachtung für den Fall, dass die Emissionskontingente von ca. 60 dB(A) nachts im Industrie- und Gewerbepark Burg vollständig ausgenutzt werden.

Der Gutachter hat hier trotz des großen Abstandes zwischen den Wohngebieten südlich der Grabower Landstraße und den Industriegebieten des Industrie- und Gewerbeparkes Burg eine Gemengelagensituation ermittelt, da bei Auslastung der bestehenden Emissionskontingente des Industrie- und Gewerbeparkes Burg im Bestand die Richtwerte für die dort zumindest für die Gustav-Stresemann-Straße anzusetzenden Reinen Wohngebiete um teilweise über 5 dB(A) überschritten werden. Der Gutachter hat auf Grundlage der Gemengelagenprüfung empfohlen, die geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen. Im vorliegenden Fall sieht er die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete als geeignet für das Gebiet südlich der Grabower Landstraße an. Das Plangebiet selbst ist bisher an den maßgeblichen Immissionsorten noch nicht als erheblicher Lärmverursacher aufgetreten, aber die bisher fehlende Begrenzung der Lärmemissionen im Bebauungsplan stellt bei der vorhandenen Festsetzung von Industriegebieten ein erhebliches potentiell Beeinträchtigungssrisiko dar.

Das Plangebiet selbst ist im westlichen Randbereich den Immissionen durch die Bundesstraße B246a ausgesetzt, die hier in Dammlage verläuft. Da die Gewerbe- und Industriegebiete vom Grundsatz keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes beinhalten, ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B246a nicht zu erwarten.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet der Änderung sind keine archäologischen Fundstätten bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderung zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 BauGB ist zu beachten, dass nur auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Dieses wird durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 bestimmt. Die eingriffsrelevanten Änderungen waren im wesentlichen die in der Auflistung 1. bis 6. angeführten Änderungen der Veränderung der Erschließung und der Ausdehnung der Industriegebiete, die nicht mehr Gegenstand des zweiten Entwurfes der 2.Änderung des Bebauungsplanes sind. Die weiteren verfolgten Änderungen sind in Bezug auf die Schutzgüter nicht eingriffsrelevant. Es sind somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Der Lebensraum für die geschützten Vogelarten wird nicht stärker als bisher beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbe- und Industriegebiete angenommen werden können. Für die Gesamtfläche des Industrie- und Gewerbeparkes Burg wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen durch das Ingenieurbüro für Schallschutz ECO Akustik Barleben erarbeitet. Der Gutachter hat auf Grundlage der DIN45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt. Es handelt

sich hierbei um Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), dass heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m^2 in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Der Gutachter hat dabei sowohl die Vorbelastungen durch das bestehende Industriegebiet als auch die bestehende Gemengelage beachtet. Die festgesetzten Emissionskontingente bewirken, dass Überschreitungen der durch den Gutachter angesetzten Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eintreten. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Einzelanlagen zu beauftragen. Damit tritt gegenüber den bisher fehlenden Festsetzungen zu Emissionsbeschränkungen eine erhebliche Verminderung potentiell zu erwartender Konflikte ein. Auswirkungen durch Geruchs-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen sind nicht plangegeben durch den Bebauungsplan zu erwarten. Sie unterliegen der Beurteilung im Einzelgenehmigungsverfahren.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Lärmemissionen des Plangebietes

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung - Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
- Während der Baudurchführung ist auf Amphibien zu achten, die ggf. die Baustellenzufahrten überqueren. Sollte dies in größerer Anzahl der Fall sein, sind entsprechend Schutzzäune mit Fangeinrichtungen einzurichten und zu betreiben.

- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

festgesetzte Maßnahmen:

- keine

Weitere empfohlene Maßnahmen:

- Schaffen von (Teil-) Lebensräumen für die Zauneidechse
Da durch die Bebauung geeignete Lebensräume für die Zauneidechse dauerhaft verloren gehen, werden folgende Schutzmaßnahmen empfohlen: Die Tiere kommen je nach Witterung ab Ende März aus ihren Winterquartieren, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nördlich angrenzenden Trümmerschuttablagerungen befinden. Nach der Paarung, die von Ende April bis Ende Juni dauert, werden die 4-15 weichschaligen Eier in selbst gegrabene Röhren bzw. unter Steine, Bretter u. ä., in einer Tiefe bis ca. 10 cm gelegt. Die Zeitigung der Eidechseier dauert ca. 2-3 Monate, diese ist ebenfalls sehr stark von der Witterung abhängig. Das heißt, dass von Ende April an, eher ab Mai, bis Ende September Eier im Boden sind bzw. Jungtiere schlüpfen können. Bereits ab September werden die Winterquartiere aufgesucht. Somit sind die Zeitfenster für eine Entfernung geeigneter Flächen, die zur Fortpflanzung der Zauneidechse dienen, sehr gering. Für die zu betrachtende Fläche wird empfohlen, die Sandoffenflächen bzw. mit schütterer Vegetation bewachsenen Fläche Mitte April bzw. Mitte September abzuschieben, um vorhandene Gelege nicht zu zerstören. Das Abschieben sollte schonend erfolgen, damit die Tiere die Möglichkeit haben abzuwandern. Sobald mit dem Abschieben begonnen wurde, sollte das Baugeschehen kontinuierlich fortgesetzt werden, damit die durch das Bauen entstandenen Rohbodenflächen nicht neu besiedelt werden.
Sollte eine Vegetationszeit bis zum Baubeginn vorhanden sein, dann wäre die Ausbringung von Saatgut auf die schütterer Vegetation aufweisenden Flächen sinnvoll, damit sich eine flächendeckende Gras- und Staudenflur ausbildet, die die Flächen als Lebensraum für die Zauneidechse entwertet bzw. die Eiablage verhindert. Auf vorhandenen bzw. zu schaffenden sonnenexponierten Bereichen, z. B. entlang des Bahndamms, kann nährstoffarmer Sand aufgebracht werden, um Eiablageplätze für die Art zu schaffen.
- Fassaden- und Dachbegrünung
Zur Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird die Empfehlung gegeben, Gebäude-Flachdächer und leicht geneigte Dächer sowie Fassaden zu begrünen.
Für die im Geltungsbereich vorkommende, streng geschützte Haubenlerche können durch begrünte Dachflächen bzw. durch Kiesdächer geeignete Lebensräume geschaffen werden.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 in der Fassung des zweiten Entwurfes keine Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet werden und durch die Aufnahme von Emissionskontingenten die Belange des Lärmschutzes gefördert werden, ist die Diskussion von Planungsalternativen nicht sinnvoll. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante) ist zu befürchten, dass ein einzelner Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten bereits die für das Gesamtgebiet bestehenden zulässigen Immissionen ausschöpft und damit sowohl die Ansiedlung neuer Betriebe auf den noch nicht genutzten Flächen als auch die Entwicklung der anderen bestehenden Betriebe erheblich einschränkt. Dies soll durch die vorliegende Aufnahme von Emissionskontingenten für die Teilflächen vermieden werden.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Da ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nach Aufgabe der Erweiterungsabsichten nicht mehr zu erwarten ist, wurde die Umweltprüfung auf die maßgeblichen Aspekte des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) beschränkt. Trotzdem wurden die wesentlichen Umweltaspekte im Bestand ermittelt. Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen eines faunistischen Fachgutachtens und einer Vor-Ort-Kartierung der Biotoptypen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte in den Monaten Mai und Juni 2006 und ergänzend im September und Oktober 2006 eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes.

Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop- und sonstiger Biotop- , Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotop- wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Mensch/Immissionsschutz: im schalltechnischen Gutachten werden alle relevanten Immissionsorte betrachtet
- Fauna: keine nähere Untersuchung erforderlich
- Arten- und Biotopschutz, Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild: keine nähere Untersuchung erforderlich

In der Konfliktanalyse wurden nur die Eingriffe beurteilt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG bzw. §18 NatSchG LSA relevant sind. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren somit nicht zusätzlich festzusetzen.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der festgesetzten Emissionskontingente im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Zu berücksichtigen ist bei der Eingriffsregelung, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der wesentliche Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes und ist damit für die Änderung nicht relevant. Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von

Emissionsbegrenzungen für die Betriebe durch Emissionskontingente vermindert. Die Änderung des Bebauungsplanes leistet damit einen Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Burg, Mai 2008